



FII SuccesPar Varejo - SPVJ11

Julho/2023



Fundo de Investimento Imobiliário SuccesPar Varejo
FII SPVJ11
CNPJ: 27.538.422/0001-71

Fonte: SPCV S.A. (31 de Julho de 2023). FII SuccesPar Varejo – Relatório mensal de Gestão – Julho 2023 (Data-base: 31 de Julho de 2023);

Objeto e Perfil do Fundo:

O fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, através de uma Política de Investimento em propriedades dos setores de varejo, logística, industrial e comercial para renda, prioritariamente via contratos de locação atípicos (Built-To-Suit e Sale & Leaseback).

Cota patrimonial	Valor de patrimonial do Fundo	Quantidade de Cotas	Rendimento Mensal	Distribuição Mensal	Dividend Yield
R\$ 116,12	R\$ 732.978.432	6.312.090	0,67	R\$ 4.229.100	0,58% a.m. ou 6,96% a.a.

ABL Total	Imóveis	Resultado acumulado (12 meses)	Vacância Financeira	Taxa de Administração	Taxa do Consultor
156.965,04 m²	14	R\$ 8,14	0%	0,20% a.a.	0,25% a.a.

1. Comentários do Consultor

No mês de junho, o fundo apresentou um resultado de R\$ 0,67 por cota. Já no acumulado dos últimos 12 meses o total de rendimentos foi de R\$ 8,14 por cota, equivalente a aproximadamente 100% do seu resultado por cota. O SPVJ11 iniciou sua operação em 19 de dezembro de 2019, com sua primeira captação no volume de R\$ 370 milhões. Atualmente, o fundo possui um patrimônio líquido de R\$ 733 milhões após realizadas duas emissões de cotas, sendo um dos mais relevantes no setor. A SPCV S.A., que elabora este relatório, atua ativamente como consultor imobiliário do fundo. A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. é responsável pela administração do fundo.

2. Análise de Mercado

O principal índice no setor de fundos imobiliários (IFIX) no mês de julho apresentou alta de 1,33%. No acumulado de 12 meses, o índice apresenta alta de 7,42%. O índice Bovespa seguiu o mesmo caminho do IFIX fechando o mês de julho com uma alta de 3,26%.

No mês de julho, o Assaí Atacadista (ASAI3) publicou seu resultado referente ao segundo trimestre de 2023. O lucro líquido da companhia atingiu o montante de R\$ 156 milhões. Já o EBITDA ajustado foi de R\$ 1,1 bilhão, alta de 13,8% na comparação anual, com margem EBITDA ajustada de 7,0%.

3. Proposta de Aquisição dos Ativos do fundo

Em 28 de julho de 2023 ocorreu a Assembleia Geral de Extraordinária (AGE) para deliberar sobre a proposta de aquisição de ativos do fundo enviada pelo cotista CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário.

A proposta foi aprovada pelos cotistas detentores da maioria das cotas em circulação do fundo, excluídos os cotistas que se declararam conflitados. A ata da assembleia foi divulgada nos canais exigidos pela regulamentação.

4. Relação com o Investidor

Os informes regulatórios mensais e trimestrais do Fundo estão disponíveis para consulta e download na B3 através do sistema “Fundos Net” e site www.spvj11.com.br. Nestes locais, também se encontram disponíveis as atas de assembleia geral de cotistas (AGC), comunicados ao mercado, fatos relevantes e as demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2022. Para mais informações ou dúvidas sobre este relatório ou sobre o fundo, entre em contato no e-mail contato@spvj11.com.br.

Composição do Resultado

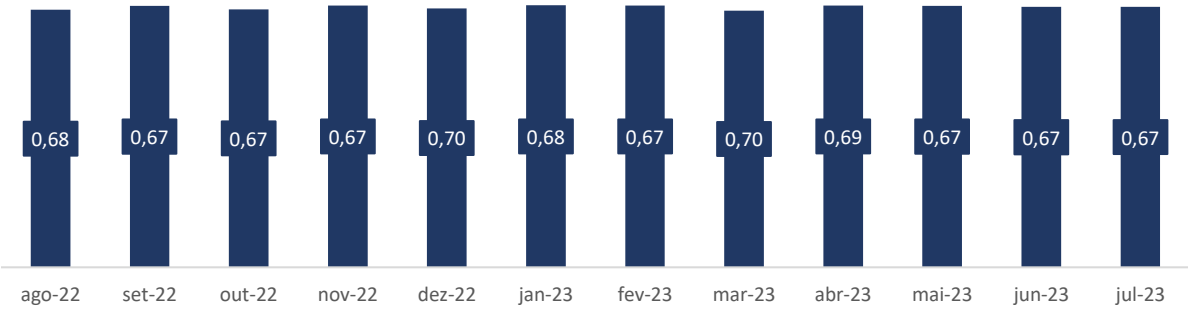
(Valores em R\$)	Junho/23	Julho/23	Acumulado 12 meses
SPE (Sukces Desenvolvimento Imobiliário)	2.479.614,37	2.479.614,37	29.202.350,56
Receita de locação	2.617.195,10	2.617.195,10	30.613.489,76
Rentabilidade das aplicações	207.010,84	185.599,00	4.094.205,45
Total de receitas	5.303.820,31	5.282.408,47	63.910.045,77
Despesa financeira	-749.015,60	-729.599,94	-8.780.014,20
Despesas do FII	-333.217,41	-292.371,92	-3.789.823,96
Total de despesas	-1.082.233,01	-1.021.971,86	-12.569.838,16
Resultado líquido	4.221.587,30	4.260.436,61	51.340.207,61
Resultado distribuído¹	4.229.100,30	4.229.100,30	51.380.412,60
Resultado acumulado não distribuído	36.174,26	23.641,59	
Quantidade de cotas	6.312.090	6.312.090	

¹ Distribuição feita de acordo com a AGE do dia 29/06/2020;

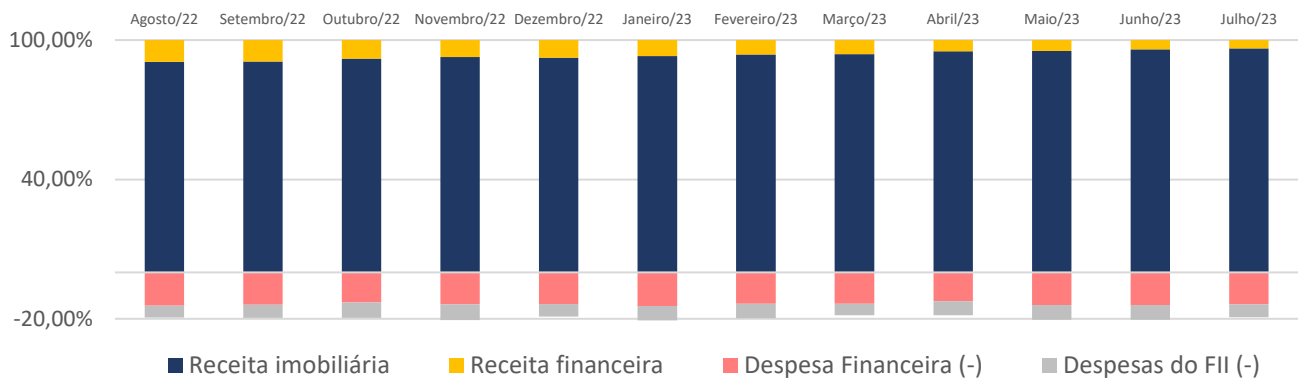
Resultado do Fundo por Cota

	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23
Resultado por Cota	0,68	0,68	0,67	0,67	0,69	0,68	0,68	0,70	0,69	0,67	0,67	0,67
Resultado Distribuido	0,68	0,67	0,67	0,67	0,70	0,68	0,67	0,70	0,69	0,67	0,67	0,67

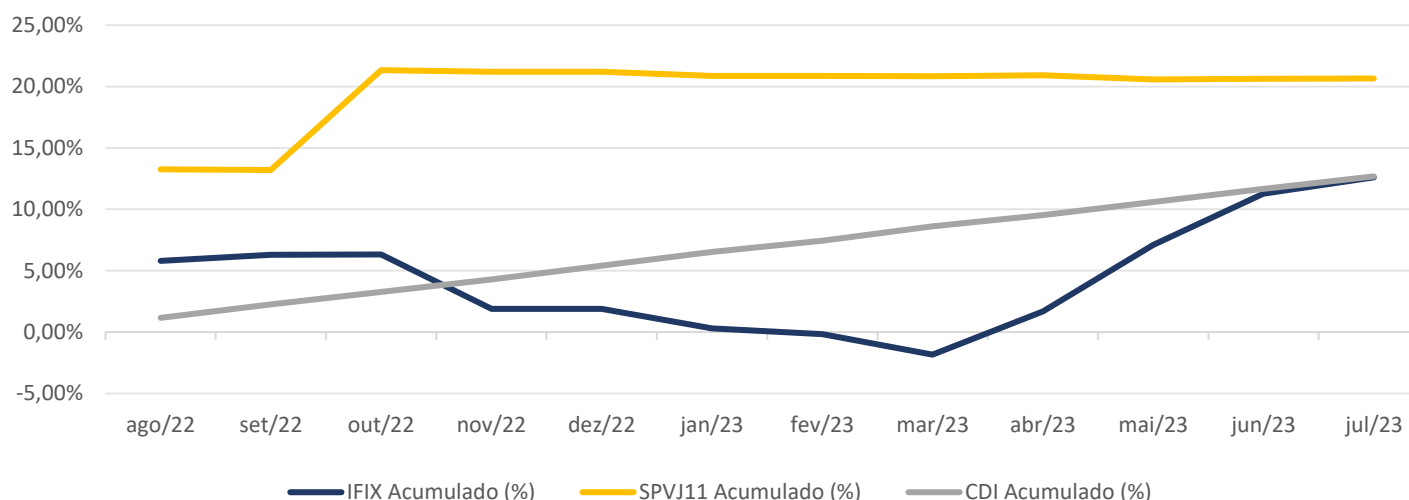
Resultado Distribuido



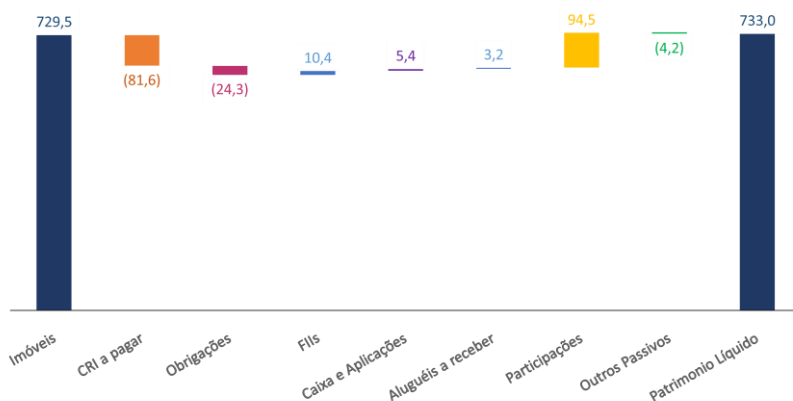
Composição do resultado em 12 meses (%)



Comparativo SPVJ11 x IFIX x CDI



Composição da Cota Patrimonial e Informações Gerais do Fundo

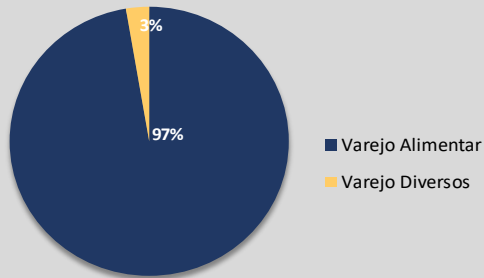


(Valores em R\$ MM)	Valor na carteira
Imóveis	729,5
CRI a pagar	(81,6)
Obrigações	(24,3)
FII's	10,4
Caixa e aplicações	5,4
Aluguéis a receber	3,2
Participações	94,5
Outros passivos	(4,2)
Patrimônio líquido	733,0
Quantidade de cotas	6.312.090
Cota patrimonial	116,12

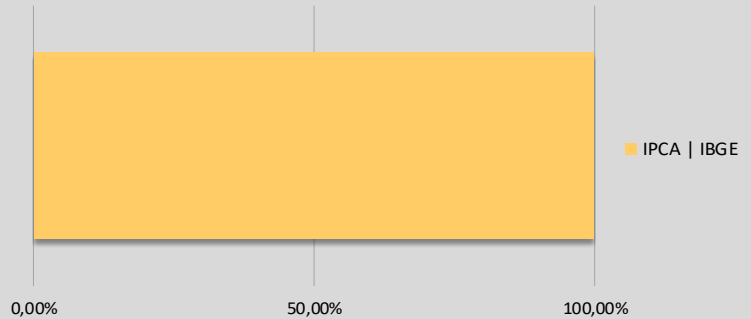
O Fundo tem obrigações à pagar por meio de um CRI da Série 281 com taxa de CDI + 1,50%, e da Série 282 com taxa de IPCA + 4,90% com a True Securitizadora no valor de R\$ 81,6 MM (considerando a atualização do IPCA anual). A amortização do CRI iniciou-se em Dezembro/20. O fundo ainda tem obrigações de curto e longo prazo de R\$ 24,3 MM referente a quitação de imóveis. Em relação a tributação dos cotistas, pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05).

Características dos ativos do Fundo e Investimentos

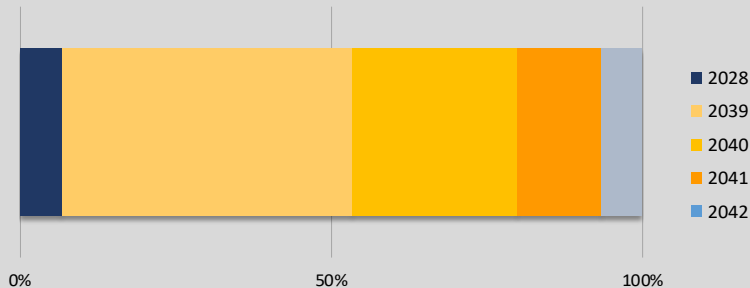
SEGMENTO DE ATIVIDADE DOS LOCATÁRIOS (%)



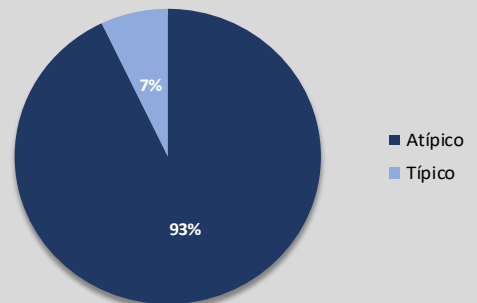
ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL (% Aluguéis)



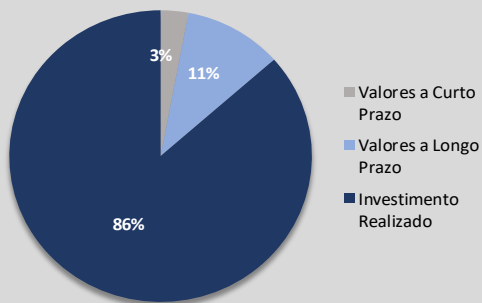
Vencimento dos contratos de locação (% total de imóveis)



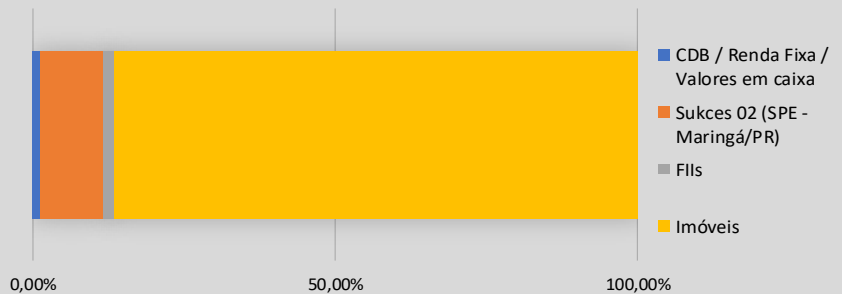
TIPO DE CONTRATO (% Aluguéis)



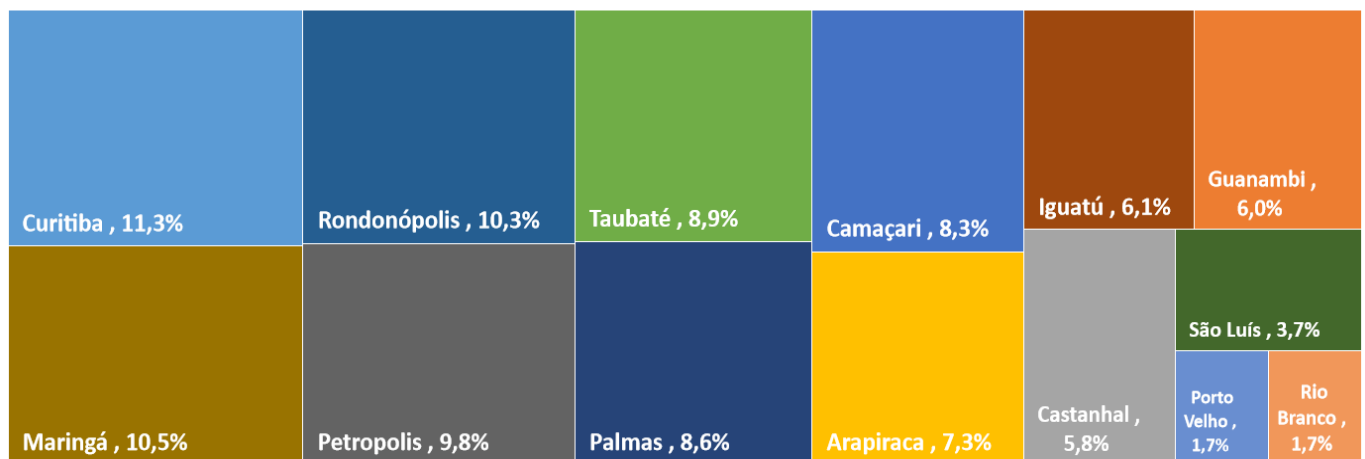
INVESTIMENTOS CURTO/LONGO PRAZO DO FII (%)



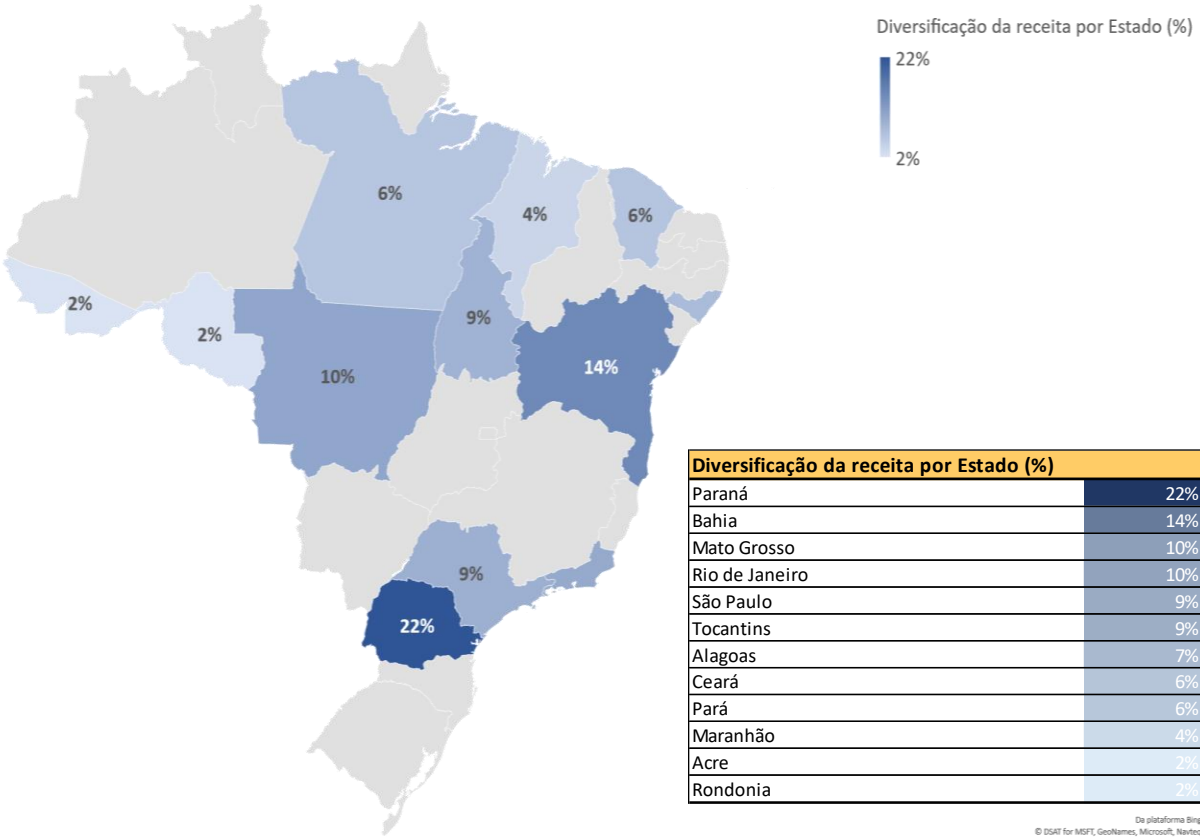
INVESTIMENTOS DO FUNDO (%)



Receita de locação por imóvel X Receita de locação total (%)



Mapa por região dos ativos compostos na carteira do Fundo



Ativos Prontos



CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	Arapiraca - AL
PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	11.503,00 m²
ÁREA DO TERRENO	30.984,85 m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 52.250.000,00
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	20 Anos
FORMATO	Atípico
VENCIMENTO	dez/39
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Fiança GPA



CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	Camaçari - BA
PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	12.732,00 m²
ÁREA DO TERRENO	38.535,43 m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 63.350.000,00
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	20 Anos
FORMATO	Atípico
VENCIMENTO	dez/39
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Fiança GPA



CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	Castanhal - PA
PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	11.070,00 m²
ÁREA DO TERRENO	30.000,00 m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 42.700.000,00
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	20 Anos
FORMATO	Atípico
VENCIMENTO	dez/39
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Fiança GPA

Ativos Prontos



CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	Curitiba-PR
PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	12.880,00 m ²
ÁREA DO TERRENO	33.044,95 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 86.250.000,00

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	20 Anos
FORMATO	Atípico
VENCIMENTO	dez/39
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Fiança GPA



CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	Taubaté-SP
PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	12.950,00 m ²
ÁREA DO TERRENO	31.144,68 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 68.000.000,00

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	20 Anos
FORMATO	Atípico
VENCIMENTO	dez/39
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Fiança GPA



CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	Rondonópolis-MT
PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	14.415,00 m ²
ÁREA DO TERRENO	57.495,05 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 75.300.000,00

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	20 Anos
FORMATO	Atípico
VENCIMENTO	set/41
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Seguradora Pottencial



CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	Guanambi-BA
PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	10.806,32 m ²
ÁREA DO TERRENO	41.853,06 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 42.800.000,00

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	20 Anos
FORMATO	Atípico
VENCIMENTO	dez/39
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Fiança GPA



CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	Iguatú-CE
PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	11.256,76 m ²
ÁREA DO TERRENO	20.368,88 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 43.750.000,00

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	20 Anos
FORMATO	Atípico
VENCIMENTO	jun/40
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Fiança GPA



CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	Porto Velho-RO
PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	7.867,87 m ²
ÁREA DO TERRENO	30.000,00 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 18.600.000,00

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	20 Anos
FORMATO	Típico
VENCIMENTO	fev/41
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Makro / Fiança DMA



CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	Palmas-TO
PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	15.788,65 m ²
ÁREA DO TERRENO	40.007,58 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 65.350.000,00

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	20 Anos
FORMATO	Atípico
VENCIMENTO	dez/39
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Fiança GPA



CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	Petrópolis-RJ
PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	14.196,41 m ²
ÁREA DO TERRENO	43.795,00 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 72.550.000,00

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	20 Anos
FORMATO	Atípico
VENCIMENTO	jun/40
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Fiança GPA



CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	Rio Branco-AC
PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	7.710,25 m ²
ÁREA DO TERRENO	25.000,00 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 20.800.000,00

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	20 Anos
FORMATO	Típico
VENCIMENTO	fev/41
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Makro / Fiança DMA

Ativo Prontos



CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	Maringá-PR
PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	13.788,78 m ²
ÁREA DO TERRENO	43.655,34 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 50.678.603,00
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	20 Anos
FORMATO	Atípico
VENCIMENTO	dez/41
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Seguradora Pottencial

CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	São Luis-MA
PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	8.767,00 m ²
ÁREA DO TERRENO	37.788,00 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 27.165.000,00
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	20 Anos
FORMATO	Típico
VENCIMENTO	out/42
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Seguradora Pottencial

CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
SEGMENTO	Varejo
LOCALIZAÇÃO	Maringá-PR
PERFIL DO ATIVO	Varejo
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	5 Anos
FORMATO	Atípico
VENCIMENTO	mar/28
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Fiadora/Fiança Bancária

O ativo em Maringá engloba uma loja da rede Assaí (conforme imagem acima) e um ponto comercial em desenvolvimento tratado neste relatório pela sigla "ABL" (conforme imagens abaixo).

Obras



Fechamento Lateral em Veneziana



Instalação de Gradil



Pintura Muro - Externo

ABL Maringá/PR

No período, foram finalizados a concretagem da calçada externa, pintura dos muros externos, doca, serralheria, a instalação de gradil no perímetro externo e das canaletas para drenagem pluvial. Houve também a conclusão das redes de combate a incêndio e hidráulica.

Projetos executivos:

- ✓ Os pacotes contratados dos projetos executivos estão 100% concluídos e entregues.

Projetos legais:

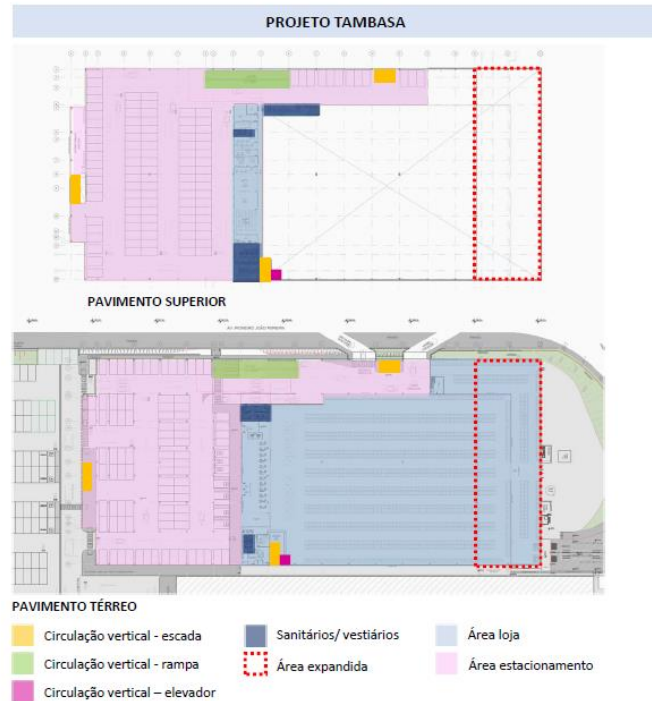
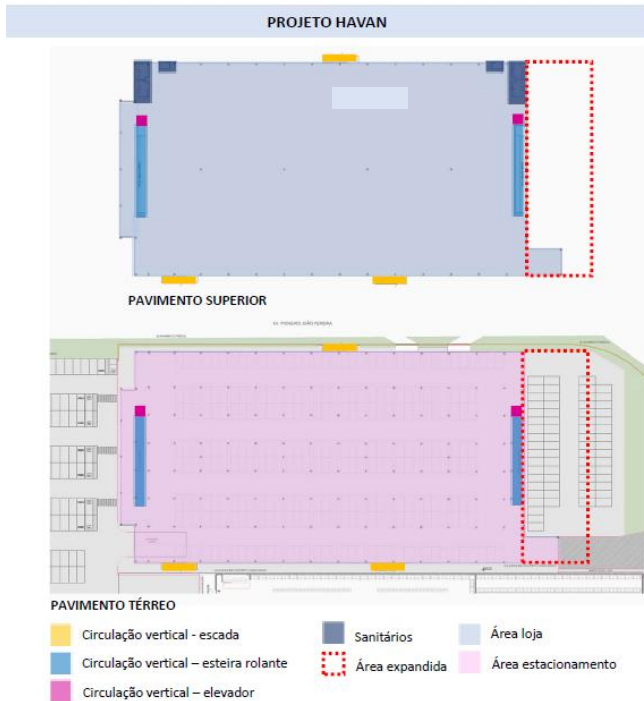
- ✓ Incêndio: Aprovado 21/07/2023;
- ✓ Prefeitura: Projeto modificativo aprovado em 27/03/2023;
- ✓ Água e esgoto (Sanepar): Aprovado 04/07/2023.



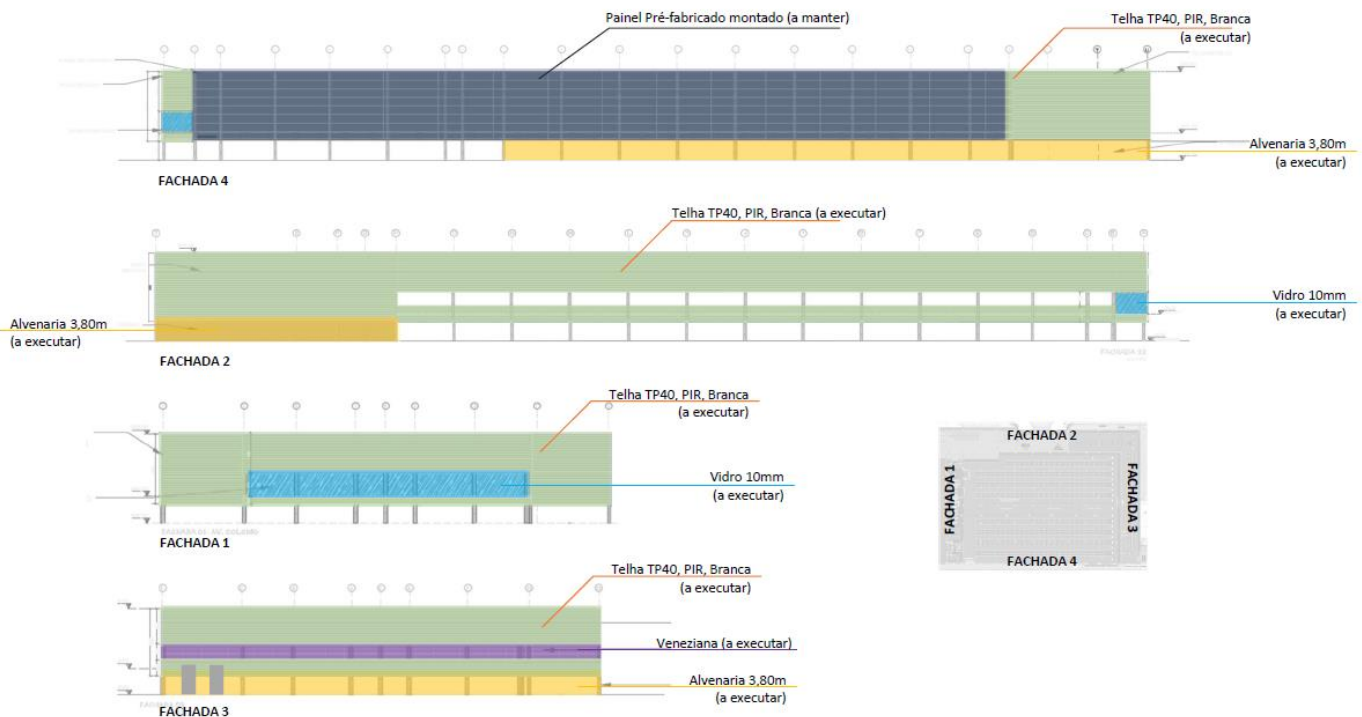
Vista aérea do imóvel

Comparativo de Projeto Inicial x Projeto Tambasa

COMPARATIVO - PLANTA



FECHAMENTOS FACHADAS



Cronograma e Evolução de Obra – Adaptação ABL

DEMOLIÇÃO	100%
DRENAGEM	100%
FUNDAÇÃO	100%
ESTRUTURA	100%
COBERTURA E FECHAMENTO LATERAL	100%
PISO LOJA	100%
PISO ESTACIONAMENTO	100%
ALVENARIA E FECHAMENTO	100%
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E DADOS	98%
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	100%
INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO	100%
FECHAMENTO DRY WALL	100%
FORROS E DIVISÓRIAS	100%
ACABAMENTOS E PINTURA	100%
SERRALHERIA	100%
RESERVATÓRIO METÁLICO	100%
ESQUADRIAS DE VIDRO	100%
DEMARCAÇÃO DE VAGAS	100%
OBRA TAC	100%
OBRA CONTRAPARTIDAS	0%

Assaí São Luís - MA



Visão aérea da obra



Visão aérea da obra



Montagem da estrutura metálica

No mês de julho deu-se continuidade a execução das armações das estacas e blocos, marcação topográfica, serviços de terraplanagem, execução de bases de equipamentos e muro de divisa. Além disso, os pacotes contratados e a obtenção das licenças de prefeitura estão em andamento.

O fundo firmou o contrato de locação em outubro/2022, com prazo de duração de 240 meses e direito a renovação de mais 240 meses. A locação incrementará a receita mensal em R\$ 0,03/cota.



Imagem meramente ilustrativa

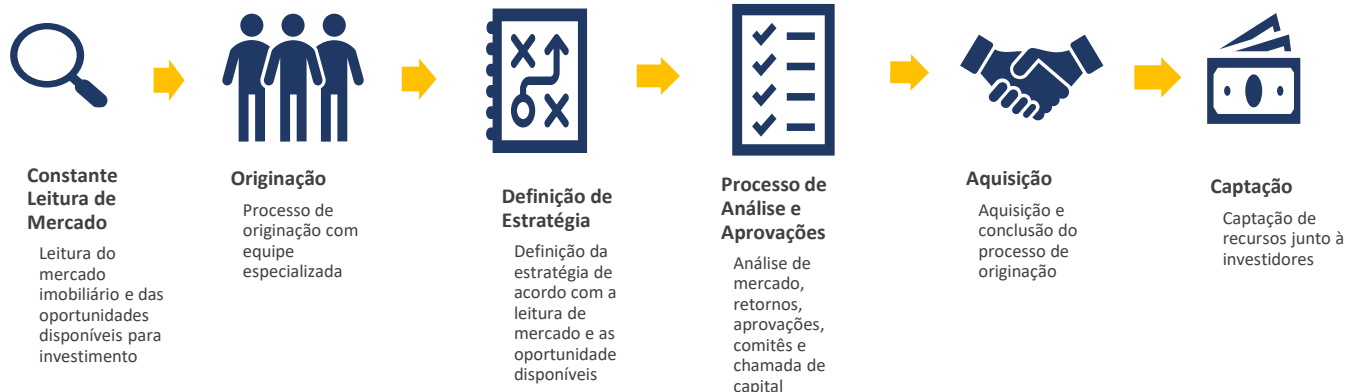
Cronograma e Evolução de Obra – Reforma

SERVIÇO	STATUS
MOBILIZAÇÃO	100%
LIMPEZA DO TERRENO	100%
TERRAPLANAGEM	90%
DEMOLIÇÃO	95%
DRENAGEM	100%
FUNDAÇÃO	100%
ESTRUTURA	45%
COBERTURA E FECHAMENTO LATERAL	18%
PISO LOJA	20%
PISO ESTACIONAMENTO	10%
ALVENARIA E FECHAMENTO	36%
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E DADOS	12%
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	17%
INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO	16%
FECHAMENTO DRYN WALL	0%
FORROS E DIVISÓRIAS	2%
ACABAMENTOS E PINTURA	8%
SERRALHERIA	14%
RESERVATÓRIO METÁLICO	82%
ESQUADRIAS DE VIDRO	0%
DEMARCAÇÃO DE VAGAS	0%
OBRA TAC	50%
OBRA CONTRAPARTIDAS	0%

Principais Eventos

Dezembro de 2020	Amortização do CRI 281 e 282 O CRI da Série 281 com taxa de CDI + 1,50%, e da Série 282 com taxa de IPCA + 4,90% com a True Securitizadora começou a ser amortizado, os montantes iniciais das amortizações, são R\$ 35.000.000,00 e R\$ 47.000.000,00, respectivamente.
Março de 2021	Aquisição - Rondonópolis MT e Maringá PR Foi realizada a aquisição de dois terrenos: (i) um em Rondonópolis MT; e (ii) outro em Maringá PR. Os ativos são, na modalidade, Built to Suit em uma empreitada True Key com duração de curto prazo e recebimento de aluguel proporcional durante o período de obras.
Outubro de 2021	Inauguração - Rondonópolis MT Foi realizada a inauguração do ativo de Rondonópolis MT. O ativo está 100% locado para o Assaí, com contrato atípico de 20 anos.
Dezembro de 2021	Aquisição - Porto Velho RO e Rio Branco AC Foi realizada a aquisição de dois ativos: (i) um em Porto Velho RO; e (ii) outro em Rio Branco AC. Os ativos são locados para o DMA Distribuidora S.A. e tem garantia por 5 anos, da assinatura do CVC, do Makro Atacadista S.A.
Dezembro de 2021	Inauguração - Maringá PR Foi realizada a inauguração do ativo de Maringá PR. O ativo está 100% locado para o Assaí, com contrato atípico de 20 anos.
Abril de 2022	Alocação em FII's O Fundo realizou uma subscrição na 8ª emissão de cotas do HGCR11, no montante de aproximadamente R\$ 20.000.000,00 (Vinte milhões de reais), a um PU de R\$ 103,38 (Cento e três reais, e trinta e oito centavos).
Outubro de 2022	Reavaliação anual dos ativos imobiliários O Fundo realizou a reavaliação anual dos ativos imobiliários, resultando em um aumento no montante de aproximadamente R\$ 61 milhões.
Outubro de 2022	Novo contrato de locação - São Luís/MA Foi concluída a assinatura do novo contrato de locação no imóvel de São Luís/MA. O imóvel será ocupado pela rede varejista Assaí e deverá passar por um processo de reforma estimado em R\$ 45 milhões e que levará 6 meses para conclusão.
Novembro de 2022	Novo contrato de locação (Tambasa)- Maringá/MA Foi concluída a assinatura do novo contrato de locação no imóvel denominado "ABL" em Maringá/PR. O imóvel será ocupado pela rede Tambasa, varejista de materiais diversos que deverá remunerar o FII pela ocupação do imóvel em no mínimo R\$130.000,00, correspondente a um aumento na receita de R\$0,02 por cota.
Dezembro de 2022	Pagamento segunda parcela Porto Velho RO e Rio Branco AC Foi efetuado o pagamento da segunda parcela das compras dos ativos Porto Velho e Rio Branco, no montante de R\$ 5.495.061,88 (cinco milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil, sessenta e um reais, e oitenta e oito centavos). Em dezembro, os aluguéis de 7 ativos foram reajustados pelo índice IPCA/IBGE acumulado nos últimos 12 meses.

Processo de originação dos ativos do Fundo



PROSPECÇÃO DE OPORTUNIDADES

Grande rede de contatos e *networking* para prospecção de ativos que tenham similaridade com a proposta e objetivo do Fundo.

ANÁLISE E SELEÇÃO DE INVESTIMENTOS

O *track record* da equipe demonstra a *expertise* na análise de investimentos, sempre buscando as melhores oportunidades.

NEGOCIAÇÃO

Comprovada capacidade em negociação, buscando sempre mitigar os riscos identificados durante a análise de oportunidades.

ESTRUTURAÇÃO

Escolha da melhor estrutura de investimento, incluindo: veículo adequado, dívida, *equity* e estrutura societária.

CAPTAÇÃO

Inserção do produto estruturado no mercado, buscando efetivar a captação de recursos para os investimentos, seja através de dívida ou *equity*.

GESTÃO ATIVA

Larga experiência na gestão de ativos, buscando sempre a criação de valor para os nossos investidores.

REPORTING

Seguindo as melhores práticas de mercado e gestão, realizamos recorrentemente o *reporting* para nossos investidores

CICLO DE INVESTIMENTO

A equipe possui grande experiência em todo o ciclo de investimentos, desde prospecção até a efetiva venda do ativo. Buscamos ativamente por novas oportunidades na compra, venda, locação e estruturação de ativos, como mencionado anteriormente.

Características do Fundo

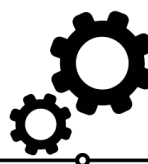
FOCADO EM CONTRATOS ATÍPICOS



100% DOS IMÓVEIS LOCADOS¹



GESTÃO ATIVA DA CARTEIRA



PAGAMENTO MENSAL DE RENDIMENTOS



Quem somos: SuccesPar

Fundada em 2004, a SuccesPar é a Consultora Imobiliária do FII SPVJ, focada na aquisição e desenvolvimento de empreendimentos comerciais, logísticos e de varejo.

A SuccesPar tem longo DNA em originação e desenvolvimento de ativos imobiliários em todo território nacional, tendo atuado no mercado de Real Estate e Construção desde a sua fundação. Busca as melhores alternativas para seus parceiros e investidores, possui relacionamento com as principais empresas do país, buscando a transparência com clientes, baseado na confiança e seriedade, com comunicação clara e precisa.

Possui comprovada experiência com equipe com longa trajetória no mercado imobiliário e de gestão.

CÉSAR VIANA

Fundador e CEO

Responsável pela originação, desenvolvimento e operação dos negócios imobiliários. César Viana possui mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro, com mais de 3 milhões de metros quadrados de ABL (área bruta locável) desenvolvidos em empreendimentos de varejo, shopping centers e condomínios logísticos, foi fundador das empresas do Grupo SuccesPar. César Viana possui Especialização em Finanças Corporativas pela Fundação Getúlio Vargas (CEAG) e é Engenheiro Civil pela Universidade Federal do Paraná.

Contatos:

SuccesPar

+55 11 5035-1866

contato@spvj11.com.br

www.spvj11.com.br

Vórtx DTVM

+55 11 3030-7177

Este relatório foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para comprar ou vender quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros a eles relacionados. O Consultor Imobiliário não verifica as informações constantes neste documento de forma independente, nem faz qualquer representação ou garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão, abrangência ou confiabilidade das informações contidas neste relatório. Nenhum conteúdo deste documento é, ou deve ser considerado, uma promessa ou representação quanto ao passado ou futuro. O Administrador e o Consultor Imobiliário refutam expressamente toda e qualquer responsabilidade relacionada ao ou resultante do uso deste material. Este relatório não pretende ser completo ou conter todas as informações que os cotistas do Fundo possam solicitar. Decisões de investimento não devem considerar exclusivamente as informações contidas neste material. Leia os prospectos e regulamentos dos fundos de investimento antes de investir. A rentabilidade passada não representa, de maneira alguma, garantia de rentabilidade futura e projeções não significam retornos futuros. A rentabilidade que tiver sido divulgada não é líquida de impostos, e fundos de investimento não contam com garantia do administrador, consultor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito— FGC. A distribuição deste relatório não está autorizada a qualquer outra pessoa além dos cotistas do Fundo e das pessoas designadas para assessorá-lo que, em conjunto com os cotistas do Fundo, concordam em manter a confidencialidade do material e comprometem-se com as limitações aqui descritas.